

in T€		IST 2020	Plan 2021	Plan 2022
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ohne Umlagen	1.300,0	1.275,0	1.316,0
	Erlösschmälung	-31,4	-35,0	-40,0
	Umsätze aus Betriebskostenumlagen abz. Erl.-schmälung	384,3	380,0	390,0
2.	Sonstige betriebliche Erträge	7,4	2,0	2,0
	Erträge aus Miete Photovoltaik	6,6	6,6	6,6
3.	Erträge aus Wertpapieren und Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0
4.	Zinserträge	0,0	0,0	0,0
5.	Erträge aus Hausverwaltung	25,5	22,4	25,0
6.	Verkauf Grundstück Erlös	0,0	0,0	0,0
7.	Zwischensumme Einnahmen	1.692,4	1.651,0	1.699,6
8.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
	8.1. Betriebskosten	-421,7	-380,0	-390,0
	8.2. Instandhaltungskosten	-305,3	-500,0	-500,0
	8.3. Sonstige Aufwendungen	-4,0	-2,0	-2,0
9.	Personalaufwand	-143,1	-152,0	-150,0
10.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-90,4	-70,0	-70,0
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-106,5	-100,5	-94,3
12.	Steuern			
	12.1. Steuern vom Einkommen u. Ertrag	0,0	0,0	0,0
	12.2. Grundsteuern (ohne umlagef.)	0,0	0,0	0,0
	12.3. Sonstige Steuern	0,0	0,0	0,0
13.	Zwischensumme Ausgaben	-1.071,0	-1.204,5	-1.206,3
14.	Abschreibungen auf Anlagevermögen	-441,1	-438,0	-441,0
15.	Andere nicht ausgabenwirksame Aufwendungen (z.B. Abschreibungen auf Umlaufvermögen)	0,0	0,0	0,0
16.	Bestandsveränderung	6,9	0,0	0,0
17.	Jahresüberschuß/ - Jahresfehlbetrag	187,2	8,5	52,3
Einnahmen:		1.692,4	1.651,0	1.699,6
Ausgaben:		-1.071,0	-1.204,5	-1.206,3
Saldo		621,4	446,5	493,3
Tilgung		-237,3	-243,3	-249,5
Überschuss Liquidität		384,1	203,2	243,8
Barmittel/Bankguthaben		1.465,2	1.668,4	1.912,2

Bavaria Revisions- und Treuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Niederlassung Erfurt
Alfred-Hess-Straße 38
99094 Erfurt

Telefon +49 361 34062-0
Fax +49 361 34062-22
E-Mail: erfurt@bavariatreu.de

**Bericht
über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31.12.2020 und des Lageberichts für 2020
der**

**Wohnungsbaugesellschaft
Ichttershausen mit beschränkter Haftung**

Amt Wachsenburg

**Jahresabschluss: 31.12.2020
Berichtsnummer: 14088-20K
Ausfertigung: 3
Gezeichnete Mehrausfertigung**

A. Prüfungsauftrag

- 1 In der Aufsichtsratssitzung vom 5.11.2020 der

Wohnungsbaugesellschaft Ichtershausen mit beschränkter Haftung,

Amt Wachsenburg

- im Folgenden kurz WBG oder Gesellschaft genannt - sind wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 gewählt worden. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat uns daraufhin mit Schreiben vom 30.11.2020 den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31.12.2020 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2020 gemäß den §§ 316 ff. HGB zu prüfen.

- 2 Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Die Gesellschaft ist nicht prüfungspflichtig gemäß §§ 316 ff. HGB. Die Prüfung erfolgt aufgrund gesellschaftsvertraglicher Verpflichtung.
- 3 Wir haben bei unserer Prüfung auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 (Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung) und Nr. 2 (Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse) des Haushaltsgrundsätzegesetzes (HGrG) und die hierzu veröffentlichten Grundsätze für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG beachtet. Das Ergebnis der Prüfung wird in Anlage 10 dargestellt.
- 4 Der vorliegende Prüfungsbericht wurde unter Beachtung von § 321 HGB und dem dazu ergangenen Prüfungsstandard IDW PS 450 n.F. (Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen) und IDW PS 720 (Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG) erstellt.
- 5 Dieser Prüfungsbericht ist ausschließlich an die Gesellschaft gerichtet.
- 6 Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, sind die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1.1.2017 maßgebend.
- 7 Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

B. Grundsätzliche Feststellungen

Lage der Gesellschaft/Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführerin

- 8 Die Geschäftsführerin hat den Jahresabschluss unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung durch die Geschäftsführerin liegt ein Wirtschaftsplan 2021 sowie eine Zusammenstellung zum Sanierungsbedarf der einzelnen Wohnanlagen bis 2025 zugrunde. Folgende Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage im Jahresabschluss und im Lagebericht werden nachfolgend wiedergegeben:
- 9 Die flüssigen Mittel betragen zum 31.12.2020 T€ 1.465,2 (Vj.: T€ 1.061,0). Die Gesellschaft konnte ihren finanziellen Verpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit fristgerecht nachkommen.
- Das Jahr 2020 endet mit einem Gewinn von T€ 187,2 (Vj.: Verlust von T€ 126,9). Steigende Umsatzerlöse, ein geringerer Zinsaufwand sowie reduzierte Instandhaltungskosten wirkten positiv auf das Ergebnis der Gesellschaft. Abschreibungen wirkten dagegen. Die Ertragslage ist für das Geschäftsjahr geordnet.
- Die Investitionstätigkeit bezieht sich auf die Erhaltung der Bestandsimmobilien und die Verbesserung der Wohnungsbestände, um den neuen Wohnstandards gerechter zu werden. Dadurch können die Mieten bei Neuvermietungen angehoben und somit kontinuierlich Erlössteigerungen erzielt werden.
- Die fortlaufende Entschuldung der Immobilien und Konditionsanpassungen führt zur Senkung der Zinsaufwendungen. Die angesetzten höheren Tilgungssätze verkürzen die Laufzeiten.
- 10 Nach dem **Ergebnis unserer Prüfung** ist die Darstellung der Lage der Gesellschaft im Jahresabschluss und Lagebericht durch die Geschäftsführerin aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse zutreffend. Auf die zukünftige Entwicklung und deren wesentlichen Chancen und Risiken ist eingegangen worden. Die uns vorgelegten Planungsunterlagen erscheinen unter Beachtung gegebener Beurteilungsspielräume grundsätzlich plausibel. Wir weisen darauf hin, dass die Planungssicherheit bzw. Planungsverlässlichkeit aufgrund der anhaltenden Coronavirus-Pandemie derzeit eingeschränkt ist. Daher ist es nicht auszuschließen, dass es tatsächlich zu negativen Planabweichungen bei der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage kommt.
- Ergänzend verweisen wir zur Lagebeurteilung auf unsere Ausführungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.
- 11 Zu den Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit der Gesellschaft verweisen wir auf die Angaben im Lagebericht bzw. unsere Ausführungen in Anlage 4 dieses Berichts.

C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

- 12 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem als Anlage 1 beigefügten Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Ichttershausen mit beschränkter Haftung, Amt Wachsenburg, zum 31.12.2020 und dem als Anlage 2 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2020 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers"

An die Wohnungsbaugesellschaft Ichttershausen mit beschränkter Haftung, Amt Wachsenburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Ichttershausen mit beschränkter Haftung, Amt Wachsenburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2020 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Ichttershausen mit beschränkter Haftung, Amt Wachsenburg, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren.

Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Erfurt, 5. Juli 2021

Bavaria
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(gez. Herrfurth)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Pritschet)
Wirtschaftsprüfer

(Ende der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.)“

D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

- 13 Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Ichtershausen mit beschränkter Haftung, Amt Wachsenburg, für das zum 31.12.2020 endende Geschäftsjahr, geprüft. Auf Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht wurden die deutschen handelsrechtlichen Vorschriften angewandt.
- 14 Die Prüfung erstreckte sich ferner gem. § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse.
- 15 Die Verantwortung von Geschäftsführerin und Aufsichtsrat für den Jahresabschluss und Lagebericht sowie unsere Verantwortung als Abschlussprüfer für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sind ausführlich im Bestätigungsvermerk beschrieben. Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen in Abschnitt C. unseres Berichts.
- 16 Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung gehört, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben.
- 17 Die Prüfung umfasst in der Regel nicht die Vornahme von Einzeluntersuchungen zur Aufdeckung von unerlaubten Handlungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten, es sei denn, dass sich bei Durchführung der Prüfung im nachfolgend beschriebenen Umfang dazu Anlass ergibt. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.
- 18 Soweit nichts anderes bestimmt ist, hat die Prüfung sich nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.
- 19 Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 17.9.2020 versehene Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2019, der in der Gesellschafterversammlung am 5.11.2020 festgestellt wurde.
- 20 Die Grundzüge unseres Prüfungsvorgehens für die Prüfung von Jahresabschluss und Lagebericht stellen wir im Folgenden dar. Im Übrigen verweisen wir auf die Darstellungen im Bestätigungsvermerk, welcher unter Abschnitt C. dieses Berichts wiedergegeben ist.
- 21 Die Prüfung haben wir nach den §§ 316 ff. HGB sowie den deutschen Grundsätzen des wirtschaftsprüfenden Berufs unter Beachtung der Verlautbarungen und Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer vorgenommen.

- 22 Danach sind die Prüfungshandlungen vom Abschlussprüfer mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu bestimmen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und Wirtschaftlichkeit mit *hinreichender Sicherheit eine sachgerechte Beurteilung der Prüfungsgegenstände* möglich wird. Danach erfordert die Zielsetzung der Abschlussprüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung.
- 23 Im Rahmen der Prüfungsplanung haben wir auf der Grundlage eines risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes unter Beachtung der vom IDW festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet. Diese basiert auf einem Verständnis der Geschäftstätigkeit, einer Einschätzung des rechtlichen und wirtschaftlichen Unternehmensumfelds, auf Auskünften der Geschäftsführung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, auf analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken und auf einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen internen Kontrollsystems (IKS) der Gesellschaft. Dabei wurden auch Feststellungen aus vorangegangenen Prüfungen berücksichtigt.
- 24 Anschließend wurden unter Berücksichtigung von Risikoaspekten in für die Abschlussprüfung relevanten Prüffeldern Aufbauprüfungen zur Beurteilung der Angemessenheit der von der Gesellschaft implementierten internen Kontrollmaßnahmen durchgeführt. Auf Grundlage der insgesamt gewonnenen Erkenntnisse über die Gesellschaft und deren internes Kontrollsystem sowie aus den Ergebnissen der durchgeführten Aufbauprüfungen wurde untersucht, ob
- bedeutsame Risiken,
 - Risiken, bei denen aussagebezogene Prüfungshandlungen alleine zur Gewinnung hinreichender Sicherheit nicht ausreichen (Massentransaktionsrisiken) und
 - sonstige Risiken
- vorliegen und diese hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Rechnungslegung insgesamt (Abschlussebene) und auf einzelne Aussagen in der Rechnungslegung (Aussageebene) beurteilt.
- 25 Je nach Gewichtung der beurteilten Fehlerrisiken wurden allgemeine prüferische Reaktionen sowie Funktionsprüfungen und aussagebezogene Prüfungshandlungen geplant. Als Ergebnis der Risikobeurteilung wurden einzelne Prüfungsziele sowie -schwerpunkte identifiziert und ein Prüfprogramm unter Festlegung von Art und Umfang der Prüfungshandlungen entwickelt.
- 26 Soweit die Aufbauprüfung in den relevanten Prüffeldern ergab, dass angemessene Kontrollen bestehen, wurden Funktionsprüfungen durchgeführt, um deren Wirksamkeit zu überprüfen. In Abhängigkeit des Wirksamkeitsgrads der bestehenden Kontrollmaßnahmen bestimmten sich Art und Umfang der in diesen Prüffeldern durchzuführenden weiteren Prüfungshandlungen. Soweit die Wirksamkeit der Kontrollmaßnahmen durch die Funktionsprüfungen bestätigt wurde, haben wir schwerpunktmäßig analytische Prüfungshandlungen durchgeführt. Auf Einzelfallprüfungen wurde in diesen Bereichen weitestgehend verzichtet.

- 27 In den unwesentlichen Prüffeldern wurden die Prüfungshandlungen weitestgehend auf analytische Prüfungshandlungen beschränkt. In wesentlichen Prüffeldern wurden – ggf. zusätzlich zu Aufbau- und Funktionsprüfungen – aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt. Einzelfallprüfungen wurden auf Basis von bewussten Auswahlverfahren bzw. unter Heranziehung von Stichprobenverfahren durchgeführt.
- 28 Gegenstand unserer Prüfungshandlungen im Rahmen der Prüfung des Lageberichts waren die Vollständigkeit und die Plausibilität der Angaben. Bei prognostischen Angaben haben wir uns von der Zuverlässigkeit und Funktionsfähigkeit des relevanten unternehmensinternen Planungssystems überzeugt sowie die der Prognose zugrunde liegenden Annahmen auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft. Wir haben die Angaben im Lagebericht unter Berücksichtigung unserer Erkenntnisse, die wir während der Abschlussprüfung gewonnen haben, dahingehend beurteilt, ob sie in allen wesentlichen Belangen in Einklang mit dem Jahresabschluss stehen, den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermitteln und die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend darstellen.
- 29 Art, Umfang und zeitlichen Ablauf der einzelnen Prüfungshandlungen sowie den Einsatz von Mitarbeitern haben wir unter Berücksichtigung unserer Risikoeinschätzung sowie der Wichtigkeit bestimmt.
- 30 Prüfungsschwerpunkte im Sinne einer jährlich wechselnden, besonders intensiven Prüfung einzelner Teilbereiche und einer weniger intensiven Prüfung anderer Teilbereiche werden entsprechend unserer Risikoeinschätzung im Rahmen der Prüfungsstrategie gebildet.
- Bei dieser Prüfung haben wir folgende Schwerpunkte gesetzt:
- Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden,
 - Unfertige Leistungen sowie
 - Darlehensverwaltung.
- Die Schwerpunktprüfungen haben zu keinen Beanstandungen geführt.
- 31 Auf die Einholung von Saldenbestätigungen als Bestandsnachweise für Forderungen und Verbindlichkeiten haben wir aufgrund der zu erwartenden Rücklaufquote verzichtet; wir haben uns durch alternative Prüfungshandlungen vom Bestehen und der vollständigen Erfassung der Forderungen und Verbindlichkeiten überzeugt. Diese betrafen insbesondere Ausgleichsprüfungshandlungen im auf den Jahresabschluss folgenden Jahr sowie Funktionsprüfungen des internen Kontrollsystems bei der Erfassung von Geschäftsvorfällen.
- 32 Von allen Kreditinstituten, mit denen das Unternehmen im Berichtsjahr in Geschäftsverbindung stand, haben wir Bankbestätigungen angefordert.

- 33 Bestätigungen der für die Gesellschaft tätigen Rechtsanwaltskanzleien zu allen bestehenden offenen Rechtsstreitigkeiten haben wir angefordert.
- 34 Eine Bestätigung des für die Gesellschaft tätigen Steuerberaters wurde von uns eingeholt.
- 35 Das eingesetzte IT-gestützte Rechnungslegungssystem wurde daraufhin geprüft, ob es den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und der IT-Systeme entspricht.
- 36 Wir haben die Prüfung in der Zeit vom 25.5.2021 bis zum 5.7.2021 (mit Unterbrechungen) vorgenommen. Die Fertigstellung des Prüfungsberichts erfolgte anschließend in unseren Büroräumen.
- 37 Alle erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden uns erbracht. Eine Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Unterlagen genommen.

E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

38 Wir haben im Ergebnis unserer Prüfung festgestellt, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen sowie der Jahresabschluss und der Lagebericht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entsprechen.

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

39 Das von der Gesellschaft eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem sieht dem Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor.

40 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Buchung der Geschäftsvorfälle vollständig, fortlaufend und zeitgerecht erfolgt. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert und aus dem Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft entwickelt. Die Belege sind übersichtlich und geordnet abgelegt.

41 Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Hinweise ergeben, die hinsichtlich der von der Gesellschaft eingesetzten Software zu Zweifeln an der Ordnungsmäßigkeit der rechnungslegungsrelevanten Verarbeitungsfunktionen bzw. deren Ergebnisse geführt haben.

42 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben sich keine Hinweise ergeben, dass die Sicherheit der für Zwecke der Rechnungslegung verarbeiteten Daten und der IT-Systeme nicht gewährleistet ist.

43 Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen waren ordnungsgemäß.

2. Jahresabschluss

44 Der uns zur Prüfung vorgelegte Jahresabschluss zum 31.12.2020 (Anlage 1) ist zutreffend nach den geltenden Vorschriften des HGB und GmbHG für große Kapitalgesellschaften aufgestellt und ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt worden. Die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind durch Inventarunterlagen sowie durch andere geeignete Unterlagen nachgewiesen.

45 Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Da alle Anteile der Gesellschaft im Eigentum der Kommune stehen, wurden der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufgestellt (§ 75 ThürKO).

- 46 Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO), wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.
- 47 Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Bewertungsvorschriften der §§ 252 bis 256a HGB aufgestellt. Die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags zum Jahresabschluss wurden beachtet.
- 48 Der Anhang enthält die gesetzlich vorgeschriebenen Angaben.

3. Lagebericht

- 49 Unsere Prüfung des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2020 (Anlage 2) hat ergeben, dass der Lagebericht in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.
- 50 Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

- 51 Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- 52 Zur Begründung unserer Beurteilung nehmen wir auf nachfolgende Erläuterungen zu den wesentlichen Bewertungsgrundlagen sowie auf die Analysen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Bezug.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen

- 53 Für die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden sind die Grundsätze des § 252 HGB sowie die Vorschriften der §§ 253 bis 256a HGB angewandt worden. Die wesentlichen Bewertungsgrundlagen sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften im Anhang dargestellt.

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Vermögenslage

- 54 Die Vermögenslage, die wir anhand der Posten der Bilanz nach betriebswirtschaftlichen Kriterien geordnet haben (vgl. Anlage 7), zeigt folgendes Bild:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Langfristige Investitionen	6.746,2	78,2	7.182,9	82,6	-436,7	-6,1
Kurzfristiges Vermögen	<u>1.885,0</u>	<u>21,8</u>	<u>1.513,5</u>	<u>17,4</u>	<u>371,5</u>	<u>24,5</u>
Gesamtvermögen	<u>8.631,2</u>	<u>100,0</u>	<u>8.696,4</u>	<u>100,0</u>	<u>-65,2</u>	<u>-0,7</u>

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
Eigenkapital	3.941,1	45,7	3.753,9	43,2	187,2	5,0
Langfristiges Fremdkapital	4.216,6	48,8	4.453,8	51,2	-237,2	-5,3
Kurzfristiges Fremdkapital	<u>473,5</u>	<u>5,5</u>	<u>488,8</u>	<u>5,6</u>	<u>-15,3</u>	<u>-3,1</u>
Gesamtkapital	<u>8.631,2</u>	<u>100,0</u>	<u>8.696,4</u>	<u>100,0</u>	<u>-65,2</u>	<u>-0,7</u>

- 55 Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 65,2 vermindert.

Vermögensstruktur

- 56 Die langfristigen Investitionen haben sich infolge planmäßiger Abschreibungen verringert.

Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich insbesondere bei den flüssigen Mitteln. Die Verminderung der Forderungen aus Vermietung sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen wird hierdurch nicht sichtbar.

Kapitalstruktur

- 57 Im Berichtsjahr erhöhte sich das Eigenkapital infolge des Jahresüberschusses. Die Verminderung des langfristigen Fremdkapitals resultiert aus der planmäßigen Tilgung der zur Objektfinanzierung eingesetzten Darlehen.

Das kurzfristige Fremdkapital verminderte sich im Wesentlichen bei den sonstigen Rückstellungen.

Gesamtaussage

- 58 Das Eigenkapital zum 31.12.2020 beträgt 45,7 % (Vj.: 43,2 %) der Bilanzsumme.
- 59 Zum 31.12.2020 sind die langfristigen Investitionen mit Eigenmitteln und langfristigem Fremdkapital finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von T€ 1.411,5.
- 60 Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

2. Finanzlage

- 61 Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft stellen wir vergangenheitsorientiert anhand einer Kapitalflussrechnung auf der Basis des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 (Anlage 8) dar.
- 62 Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	T€	2020 T€	2019 T€
Finanzmittelfonds zum 1.1.		1.061,0	950,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	752,3		354,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4,4		99,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	-343,7	404,2	-344,2
Finanzmittelfonds zum 31.12.		<u>1.465,2</u>	<u>1.061,0</u>
*) darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG		<u>606,6</u>	<u>315,8</u>
**) darin enthalten:			
Planmäßige Tilgungen		<u>-237,2</u>	<u>-231,4</u>

- 63 Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit wurde vollständig durch den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt; darüber hinaus erhöhte sich der Finanzmittelfonds.
- 64 Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 752,3) reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen (T€ 237,2) und die Zinszahlungen für Objektfinanzierungsmittel (T€ 106,5) zu decken.

Vorschaurechnung 2021

- 65 Abgeleitet aus den Planungsunterlagen des Unternehmens stellt sich die finanzielle Entwicklung wie folgt dar:

	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		741,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-500,0
Auszahlungen für planmäßige Tilgungen	-243,3	
Zinszahlungen	<u>-100,5</u>	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		<u>-343,8</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		-102,1
Finanzmittelfonds zum 1.1.2021		<u>1.465,2</u>
Finanzmittelfonds nach Fortrechnung		<u>1.363,1</u>

- 66 Veränderungen der kurzfristigen Aktiva und Passiva sind in der Fortrechnung nicht berücksichtigt.

Gesamtaussage

- 67 Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr und zum Prüfungszeitpunkt gegeben; sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

Die Planungsunterlagen erscheinen unter Beachtung gegebener Beurteilungsspielräume grundsätzlich plausibel. Wir weisen darauf hin, dass die Planungssicherheit bzw. Planungsverlässlichkeit aufgrund der anhaltenden Coronavirus-Pandemie derzeit eingeschränkt ist. Daher ist es nicht auszuschließen, dass es tatsächlich zu negativen Planabweichungen bei der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage kommt.

- 68 Die Finanzverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

3. Ertragslage

69 Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres setzt sich wie folgt zusammen (vgl. Anlage 9):

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	234,7	-60,1	294,8
Verwaltungsbetreuung	-0,6	-7,7	7,1
Betriebsergebnis	234,1	-67,8	301,9
Sonstiger Bereich	-46,9	-59,1	12,2
Jahresüberschuss (Vj.: Jahresfehlbetrag)	187,2	-126,9	314,1

70 Bezüglich der von uns ermittelten Kennzahlen zur Ertragslage verweisen wir auf Anlage 6 (*Betriebliche Kennzahlen*) unseres Berichts.

Hausbewirtschaftung

71 Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 294,8 erhöht. Ausschlaggebend hierfür waren insbesondere geringere Instandhaltungsaufwendungen.

72 Die **Einnahmen-Ausgaben-Rechnung** (Anlage 9), die nur liquiditätswirksame Größen berücksichtigt, schließt mit einem Überschuss von T€ 437,7 ab.

Verwaltungsbetreuung

73 Aus der Gegenüberstellung der vereinnahmten Entgelte für die Verwaltungsbetreuung (T€ 25,5), sonstigen Erträgen (T€ 2,8) und den anteiligen Verwaltungskosten (T€ 28,9) entstand in diesem Bereich ein Fehlbetrag von T€ 0,6.

Sonstiger Bereich

74 Das Ergebnis resultiert insbesondere aus aperiodischen Aufwendungen und Erträgen sowie aus einmaligen Folgekosten aus der Umstellung des ERP-Systems im Jahr 2019.

Gesamtaussage

75 Die Ertragslage der Gesellschaft wird maßgeblich durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung beeinflusst. Sie ist zufrieden stellend.

F. Feststellungen aus der Prüfung nach § 53 HGrG

- 76 Wir haben bei unserer Prüfung auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 HGrG beachtet.
- 77 Nach unserer Beurteilung wurden die Geschäfte mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags geführt.
- 78 Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte ergeben, die nach unserer Auffassung Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung begründen könnten.
- 79 Ferner hat die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.
- 80 Zu Einzelheiten unserer Ordnungsmäßigkeitsprüfung verweisen wir auf den Fragenkatalog zu § 53 HGrG in Anlage 10 unseres Berichts.

G. Schlussbemerkung

- 81 Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Wohnungsbau-gesellschaft Ichershausen mit beschränkter Haftung, Amt Wachsenburg, für das Ge-schäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2020 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2020 erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n.F.).
- 82 Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt C. dieses Berichts unter der Über-schrift „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ enthalten.
- 83 Den vorstehenden Bericht haben wir anhand der Feststellungen aus den uns übergebenen Unterlagen und der uns erteilten Auskünfte nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Erfurt, 5. Juli 2021

Bavaria
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(gez. Herrfurth)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Pritschet)
Wirtschaftsprüfer

Eine Verwendung des in Abschnitt C. unseres Berichts wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.

Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	6.531.736,20	6.966.306,90
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	212.031,13	216.433,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.490,51	216,96
Anlagevermögen insgesamt	6.746.257,84	7.182.957,19
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	398.151,88	400.169,95
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	8.666,03	28.100,73
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.421,51	1.870,56
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.572,19	21.427,91
Sonstige Vermögensgegenstände	2.934,72	912,26
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.465.217,18	1.060.975,62
Bilanzsumme	8.631.221,35	8.696.414,22
Passivseite		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	792.502,42	792.502,42
Kapitalrücklage	2.961.382,94	2.968.321,01
Gewinnvortrag	0,00	119.918,04
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	187.243,02	-126.856,11
Eigenkapital insgesamt:	3.941.128,38	3.753.885,36
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	8.500,00	25.450,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.216.587,13	4.453.842,65
Erhaltene Anzahlungen	382.005,64	370.710,27
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	3.984,70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	82.236,11	87.981,83
Sonstige Verbindlichkeiten	764,09	559,41
davon aus Steuern 764,09 EURO (im Vj.: 534,41 EURO)		
Bilanzsumme	8.631.221,35	8.696.414,22

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EURO
<i>Umsatzerlöse</i>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.652.953,50	1.627.513,94
b) aus Verkauf v. Grundstücken	0,00	53.763,08
c) aus Betreuungstätigkeit	25.455,52	22.843,08
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.875,32	9.699,10
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	6.882,31	28.403,58
Sonstige betriebliche Erträge	<u>4.151,77</u>	<u>9.733,53</u>
Bruttoergebnis	1.699.318,42	1.751.956,31
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>-700.527,62</u>	<u>-1.025.438,24</u>
Rohergebnis	998.790,80	726.518,07
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-117.095,00	-125.515,00
b) soziale Abgaben	-26.017,98	-28.657,39
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-441.075,76	-442.683,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-90.451,34</u>	<u>-115.237,64</u>
Betriebsergebnis	324.150,72	14.424,97
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-106.545,70</u>	<u>-112.774,31</u>
Ergebnis nach Steuern	217.605,02	-98.349,34
Sonstige Steuern	<u>-30.362,00</u>	<u>-28.506,77</u>
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	<u>187.243,02</u>	<u>-126.856,11</u>